

► Janusz Starościk\*

# Rynek budowlany i instalacyjno-grzewczy w III kwartale 2011 r.

Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych, jak co kwartał, przedstawia ocenę sytuacji w sektorze budownictwa mieszkaniowego i branży instalacyjno-grzewczej. Ogólny klimat koniunktury w budownictwie po zakończeniu III kwartału 2011 r. jest bardziej pesymistyczny niż w ostatnich miesiącach, czy rok temu. Z takim stanowiskiem można było się także spotkać podczas rozmów z firmami handlowymi w branży instalacyjno-grzewczej. Według informacji uzyskanych z rynku, utrzymują się, a nawet wzrastają trudności w regulowaniu bieżących zobowiązań finansowych, zwiększają się opóźnienia w terminowym ściąganiu należności za wykonane roboty budowlano-montażowe. Ma to wpływ na to, że przewidywania w październiku są bardziej pesymistyczne od formułowanych we wrześniu. Podobne wnioski zostały także wyciągnięte przez Główny Urząd Statystyczny.

## ■ Wzrost produkcji, w tym także budowlano-montażowej

Według danych ogłoszonych przez Główny Urząd Statystyczny, produkcja sprzedana przemysłu we wrześniu 2011 r. była o 7,7% wyższa w porównaniu z wrześniem 2010 roku i o 13% wyższa w porównaniu do sierpnia bieżącego roku.

Pozytywny wynik jest rezultatem wzrostów zanotowanych przez przede wszystkim przemysł i budownictwo. Zgodnie z danymi ogłoszonymi przez GUS, budownictwo, podobnie jak w I i II kwartale, w dalszym ciągu należało do rozwijających się w Polsce branż przemysłu także w III kwartale 2011 r. Poziom produkcji budowlano-montażowej

\* Janusz Starościk, prezes zarządu SPIUG

zrealizowanej przez pierwsze trzy kwartały 2011 r. był o 18,2% wyższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2010 r. Wzrost wyników produkcji, zarówno rok do roku, jak także w ujęciu miesięcznym zaznaczył się praktycznie we wszystkich działach budownictwa. Wskazuje to teoretycznie na trwałe charakter ożywienia w tym sektorze. W samym wrześniu 2011 r. produkcja budowlano-montażowa, obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym, była, jak podaje GUS, wyższa o 18,1% niż rok wcześniej i o 18,3% większa niż w sierpniu br. Po wyeliminowaniu czynników o charakterze sezonowym sprzedaż produkcji budowlano-montażowej we wrześniu była wyższa o 17,8% w porówna-

niu z wrześniem ub. roku i o 4,1% wyższa niż w sierpniu. Analizując wykres dynamiki produkcji budowlanej, należy stwierdzić, że praktycznie we wszystkich miesiącach drugiego kwartału, dynamika wzrostu była wyższa w porównaniu odpowiednich wyników osiągniętych w latach 2007-2010. Porównując wyniki do września 2010 r., jak także do sierpnia br., wzrost produkcji został osiągnięty we wszystkich działach budownictwa. Największy został osiągnięty w firmach zajmujących się głównie specjalistycznymi robotami budowlanymi, gdzie w porównaniu do ubiegłego roku produkcja osiągnęła wzrost o 32%. Dalej w przedsiębiorstwach, których główną działalnością jest budowa obiektów inżynie-

rii lądowej i wodnej, wzrost wyniósł 20,7%, a w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków wzrost wyniósł 9,5%. Analogicznie, w porównaniu do sierpnia br. wzrosty wyniosły odpowiednio: 10,9%, 23,5% i 17,5%.

#### Symboliczny wzrost cen w produkcji budowlano-montażowej

We wrześniu 2011 roku wyniósł on 1,7% w porównaniu do grudnia 2010 roku i 1,6% w porównaniu do września 2010 r. W najbliższym okresie przedsiębiorcy prognozują nieco większy od przewidywanego miesiąc temu spadek cen robót budowlano-montażowych, niemniej jednak można założyć dalszą stabilizację tych cen.

#### Przetargi – tych mniej

W Biuletynie Zamówień Publicznych jedyną grupą, która zanotowała spadki, jest właśnie budownictwo, gdzie spadek we wrześniu w porównaniu do sierpnia wyniósł 10,29%. W sierpniu 2011 roku liczba ogłoszeń o przetargach na roboty budowlane wyniosła 6363, podczas gdy we wrześniu ten wynik wyniósł 5708 ogłoszeń. Porównując rok do roku, spadek jest jeszcze większy, ponieważ wyniósł aż 20,89% – we wrześniu 2010 roku było 7215 ogłoszeń przetargów na roboty budowlane. Zakończenie III kwartału 2011 roku pozwala już na podsumowanie wyników w tym zakre-

## Przełożenie na rozwój rynku instalacyjno-grzewczego w Polsce

W jaki sposób nieźłe wyniki w budownictwie znalazły przełożenie na sytuację na rynku instalacyjno-grzewczym w Polsce? Co do tego jak zwykle zdania są podzielone.

#### W segmencie kotłów – brak spodziewanego wzrostu jesiennego

Cała branża oczekiwała na wrzesień, na miesiąc typowo sezonowy. I niestety tzw. sezon raczej nie eksplodował zamówieniami w branży kotłowej. Owszem, zanotowano zwiększone zamówienia, ale często były one daleko od zaplanowanych wcześniej wzrostów. Można się tutaj doszukiwać różnych przyczyn, które wpłynęły na taką sytuację. Jedną z nich mogła być prozaiczna, ale ważna – za dobra pogoda. Tradycyjnie już klienci w Polsce czekają z uruchomieniem kotłowni do ostatnich chwil. Po niezbyt pogodnym lecie, mieliśmy piękny i ciepły wrzesień – nie myśli się wtedy o uruchamianiu kotłowni. To spowodowało stosunkowo małą liczbę zleceń serwisowych: przeglądów oraz wymian

starych, kilkunastoletnich urządzeń na nowe. Do tego mogło się dołożyć przesunięcie w procesach inwestycyjnych – wykorzystanie ładnej pogody do pociągnięcia jeszcze prac ogólnobudowlanych. Natomiast montaż instalacji grzewczych, a przede wszystkim kotłów, odbywa się w ostatniej fazie tego procesu. Dlatego spora część dostawców kotłów oceniła sytuację we wrześniu jako daleką od oczekiwań.

#### W instalacjach – niezła sprzedaż i wykonawstwo

Inaczej – zdaniem przedstawicieli branży – wyglądała sytuacja w tzw. instalacjach. Tu z kolei okres letni i wysoka temperatura we wrześniu spowodowały, że materiały instalacyjne sprzedawały się bardzo dobrze i prace instalacyjne szły pełną parą. Było to widoczne zarówno w materiałach instalacyjnych, jak i w grzejnikach. Jednak w tym roku nastąpiło ponowne bardzo duże zainteresowanie grzejnikami aluminiowymi, co spowodowa-

ło pomniejszenie zapotrzebowania na grzejnik stalowy. Tu z kolei należy zwrócić uwagę na brak rozwoju i wzrostu w segmencie grzejnika. Ocenia się, że rynek zanotuje w br. kolejny spadek. Wspominaliśmy już w poprzednim kwartale o wypełnionym portfelu zamówień u instalatorów, dlatego taka sytuacja jest tylko potwierdzeniem naszych wcześniejszych prognoz.

#### OZE – największe wzrosty sprzedaży

W segmencie pomp ciepła i kolektorów słonecznych wzrosty sprzedaży w trzecim kwartale, podobnie jak wcześniej, były nawet dwucyfrowe. To zjawisko jest z jednej strony wynikiem wzrastającej świadomości społeczeństwa co do ochrony środowiska naturalnego, jak też chęci uzyskania maksymalnej niezależności energetycznej.

**Kolektory słoneczne.** W lipcu i sierpniu mieliśmy do czynienia z trwającym dalej sezonem w technice solarnej. Jest to zasługa o wiele większego rynku w 2011 r. w związku z dostęp-

nością programu dotacji NFOŚiGW, ale też kolejnej obniżki cen dla inwestora w związku z konkurencyjnymi ofertami wielu producentów. Dobra pogoda umożliwiła montaż kolektorów także we wrześniu.

**Rynek instalacji solarnych jest i będzie większy w 2011 r. o co najmniej 20% względem 2010. Niektóre źródła sygnalizują wzrosty znacznie większe, nawet pow. 40%, ale przy ocenie należy tutaj przyjąć raczej średnią wartość możliwego wzrostu rynku.** Jak będzie to wyglądało w rzeczywistości, z oceną należy poczekać na podsumowanie całego 2011 roku.

**Pompy ciepła.** Niektórzy z przedstawicieli tego rynku wskazywali nawet na 40% wzrosty sprzedaży. Należy jednak przyjąć, że ogólny średni wzrost instalacji pomp ciepła nie jest aż tak wysoki, tym bardziej że zdarzały się opinie o lekkim spadku sprzedaży. Jest to produkt coraz bardziej popularny i coraz bardziej dostępny dla klienta. Należy jednak podkreślić, że obecnie najbardziej popularne

sie od początku bieżącego roku. W okresie styczeń – wrzesień 2011 roku widać wyraźnie mocny spadek liczby postępowań przetargowych w branży budowlanej.

**Od początku roku w Biuletynie Zamówień Publicznych pojawiło się łącznie 44 216 ogłoszeń o udzielenie zamówienia publicznego dla prac budowlanych. To oznacza 13,59% spadek w stosunku do analogicznego okresu 2011 roku, gdy pojawiło się 51 170 ogłoszeń z tego zakresu usług.** Przedsiębiorcy, obserwując taką tendencję, mają podstawę do obaw, że może mieć to negatywny wpływ na branżę w przyszłości. Spadek liczby ogłoszonych postępowań

przetargowych w branży budowlanej oznaczać może w perspektywie kilku miesięcy ograniczenie poziomu inwestycji publicznych w segmencie budowlanym. Należy pamiętać, że zamówienia publiczne w sferze budowlanej to głównie projekty infrastrukturalne. Dla branży instalacyjno-grzewczej może mieć to pośredni wpływ.

Można stwierdzić, że na szczęście ten segment rynku budowlanego w mniejszym stopniu jest uzależniony od zamówień publicznych, chociaż redukcja realizowanych projektów w tzw. „objektówkach” z pewnością jest związana przynajmniej w części z segmentem zamówień publicznych. Większa część realizowanych w branży projektów

i usług jest oparta na prywatnych inwestorach, zarówno klientach indywidualnych, jak i deweloperach. Niemniej jednak negatywne zjawiska z całej branży budowlanej mogą mieć przełożenie na siłę ekonomiczną inwestorów realizujących inwestycje instalacyjno-grzewcze.

### Rynek mieszkaniowy

Branża instalacyjno-grzewcza, opiera się w głównej części na budownictwie mieszkaniowym. Dlatego warto się przyjrzeć wynikom mieszkaniówki, zarówno z uwagi na obecną sytuację rynkową, jak też na możliwe scenariusze w przyszłości.

### Oddano do użytku

Zgodnie ze wstępnymi danymi opublikowanymi przez GUS, w okresie I-III kwartału 2011 r. oddano do użytku **87 274 mieszkań, co oznacza 10,6% mniej niż w analogicznym okresie 2010 r.** oraz 24,0% mniej niż w analogicznym okresie 2009 r. Jest to oczywiście kontynuacja efektu spadku liczby rozpoczętych budów w tamtym okresie połączonych z czasem realizacji inwestycji, ale warto zauważyć, że tendencja spadków kwartału na kwartał jest już coraz mniejsza.

Struktura inwestorów w liczbie oddanych mieszkań w okresie od stycznia do września br.:

- **inwestorzy indywidualni** – mają wiodącą rolę, stanowią **58,4%** udziału w całkowitej

## Przełożenie na rozwój rynku instalacyjno-grzewczego w Polsce

są pompy ciepła powietrze-woda, tzw. typu split. Ale także pozostałe rozwiązania pomp ciepła znajdują coraz szersze zastosowanie, w zależności od warunków technicznych zabudowy. Kolejną ważną tendencją, sygnalizowaną w okresie ostatnich miesięcy jest wzrastające zainteresowanie pompami ciepła powietrze-woda do ciepłej wody użytkowej. Urządzenia oferowane na naszym rynku mają bardzo przystępną cenę i niejednokrotnie są wybierane przez inwestorów zamiast zestawów solarnych, tam gdzie warunki techniczne do podłączenia instalacji z kolektorami słonecznymi nie są sprzyjające. Cena takiej pompy ciepła jest niejednokrotnie o połowę mniejsza niż zestawu solarnego z podobną wydajnością. Ten segment rynku będzie notował zdecydowane wzrosty.

### Urządzenia grzewcze a wzrost cen energii

Powodzenie niezależnych źródeł ciepła opartych na OZE bez wątpienia jest wynikiem zagrożenia wzrostem cen energii (szczególnie

oleju i gazu). Ostatnio wspomina się o możliwym wzroście cen energii elektrycznej nawet o 20% w 2012 roku. Mimo tego wydaje się, że realizacja planów sprzedażowych kotłów gazowych będzie łatwiejsza niż planów sprzedażowych kotłów na – o wiele bardziej niestabilne cenowo – paliwo olejowe, które jest uzależnione od wahań kursu dolara i idącymi za tym podwyżkami cen ropy na rynkach światowych. Chociaż w tym wypadku, spotkaliśmy się z opiniami o powolnym odradzaniu się rynku kotłów olejowych. Wskazywałoby to na potwierdzenie tendencji idących w kierunku większej niezależności tzw. źródeł rozproszonych energii. Olej znajduje się w zbiorniku, obok instalacji wytwarzającej ciepło, zresztą podobnie jak gaz płynny. Jeżeli potraktujemy takie źródło energii jako wspomaganie konwencjonalne Energetyki Odnawialnej, to znajduje to pełne uzasadnienie. Ten fakt także tłumaczyłby sygnały o lekkim wzroście zainteresowania kotłami na paliwa stałe.

### Rynek konwencjonalnych urządzeń grzewczych

**Kotły.** Zdaniem zarówno producentów, jak także hurtowników, daje się zauważyć dalsze zmniejszenie zainteresowania kotłami konwencjonalnymi na rzecz techniki kondensacyjnej. Może to być spowodowane spadkiem liczby tzw. „objektówek” (z ceną urządzeń jako głównym kryterium zakupu). Nie można tutaj mówić o jakimś gwałtownym załamaniu się tego segmentu rynku, niemniej jednak od początku roku daje się zaobserwować tendencję polegającą na spadkach sprzedaży kotłów konwencjonalnych. Następuje z kolei wzrost sprzedaży kotłów kondensacyjnych na tego typu inwestycje.

Mówiąc ogólnie o wzrostach w sprzedaży kotłów kondensacyjnych, niektórzy uczestnicy rynku instalacyjno-grzewczego wskazują nawet na stosunkowo duże wzrosty, jednak nie jest to opinia królująca w branży. Tendencja wzrostowa tak, ale w umiarkowany, jednocyfrowy sposób – do ok. 10% wzrostu z wyraź-

nym trendem w kierunku tańszych urządzeń danej grupy produktowej.

Obserwuje się także redukcję zainteresowania kotłami stojącymi na rzecz kotłów wiszących.

**Podgrzewacze c.w.u.** Od kilku miesięcy daje się także zaobserwować tendencja, którą już wcześniej przewidzieliśmy w grupie gazowych przepływowych podgrzewaczy do ciepłej wody użytkowej. Na przełomie II i III kwartału bez jakiegokolwiek widocznej przyczyny sprzedaż przepływowych podgrzewaczy do wody uległa znacznej redukcji. Ten stan rzeczy panował praktycznie przez cały III kwartał. We wcześniejszych opracowaniach SPIUG wskazywał na możliwość takiego rozwoju sytuacji, z uwagi na to, że te urządzenia obecnie są związane praktycznie wyłącznie z rynkiem wymiany – nie stosuje się ich praktycznie w nowych instalacjach. Być może potencjał tego rynku w połączeniu z modernizacją sieci instalacyjno-grzewczej idącej w innym kierunku, przyspieszyło zmniejszenie zapotrzebowania na tego typu urządzenia?

liczbie oddanych mieszkań, oddali do użytku 1,3% więcej mieszkań niż rok wcześniej;

- **deweloperzy** – osiągają udział **35,5%**, oddali o 19,9% mniej mieszkań niż przed rokiem;
- **pozostali** – w dalszym ciągu w regresie są spółdzielnie mieszkaniowe ze spadkiem o 44,6% w odniesieniu do poprzedniego roku i segment budownictwa społecznego, czynszowego i komunalnego ze spadkiem o 33,9%.

**Rozpoczęto budowę i wydano pozwoleń**  
Ciekawie wygląda statystyka rozpoczętych nowych budów i udzielanych pozwoleń na budowę w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Bardzo pozytywnym wynikiem, wskazującym na stałość utrzymującego się już kilku miesięcy trendu, jest wzrost mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz wzrost liczby udzielanych pozwoleń na budowę. **W pierwszych dziewięciu miesiącach 2011 r. rozpoczęto budowę ponad 128 tys. mieszkań, co oznacza już wzrost o 0,5%**. Wiodącą rolę w tym wyniku odgrywają w dalszym ciągu inwestorzy indywidualni, którzy w pierwszych dziewięciu miesiącach 2011 r. rozpoczęli budowę ponad 76 tys. mieszkań, co oznacza 4,2% więcej mieszkań niż przed rokiem. Na drugim miejscu tej klasyfikacji plasują się deweloperzy, którzy z wynikiem ponad 46 tys. mieszkań zanotowali spadek o 3,7%.

Pozytywne trendy można zauważyć w obszarze wydawanych zezwoleń na budowę nowych mieszkań. Po pierwszych trzech kwartałach 2011 r. przy liczbie **ponad 141 tys., odnotowano wzrost o 6,8%**. W grupie inwestorów indywidualnych, którzy wystąpili o pozwolenie na budowę prawie 77 tys. mieszkań, zanotowano niewielki spadek na poziomie 1,6% w stosunku do liczby pozwoleń przed rokiem. Natomiast deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę ponad

60 tys. mieszkań co oznacza 23% więcej. W uzupełnieniu powyższych informacji, można jeszcze dodać, że w tym okresie, spółdzielnie mieszkaniowe uzyskały o 14,4% mniej pozwoleń na budowę oraz rozpoczęły budowę o 51,2 % mniej mieszkań.

W grupie pozostałych inwestorów, tj. budownictwo komunalne, czynszowe i zakładowe, zanotowano spadki o 21,4 % w ilości uzyskanych pozwoleń na budowę, ale osiągnięto wzrost o 29,2% w ilości mieszkań, których budowę rozpoczęto.

### Umacnianie się deweloperów a zagrożenia

W dalszym ciągu postępuje polaryzacja w grupie inwestorów w budownictwie mieszkaniowym. Umacniają się inwestorzy indywidualni i deweloperzy, natomiast tracą na znaczeniu silne wcześniej grupy inwestorów w postaci spółdzielni mieszkaniowych, które już od dawna są nazywane reliktem poprzedniej epoki oraz, ze względów na cięcie kosztów budżetowych, budownictwo komunalne, zakładowe i społeczno-czynszowe. Należy zwrócić uwagę na zwiększoną aktywność deweloperów. Deweloperzy zanotowali w ciągu ostatnich 12 miesięcy największy postęp w porównaniu do wcześniejszego okresu. Jest to oczywiście pozytywne zjawisko, ponieważ zwiększa potencjał i zapotrzebowanie na usługi instalacyjne i urządzenia grzewcze do budynków. Jednak, analizując sytuację na rynku nieruchomości, osłabienie siły nabywczej potencjalnego klienta, m.in. przez wygaszanie programu „rodzina na swoim” stwarza niebezpieczeństwo związane z utrzymaniem płynności finansowej części z deweloperów. Jak dowiadujemy się z raportu Open Finance, czterokrotnie wzrosła liczba firm deweloperskich w Krajowym Re-

jeście Długów Biura Informacji Kredytowej. Także raport przedstawiony przez Narodowy Bank Polski, zwraca uwagę na to, że należy się liczyć z upadkami i przejęciami firm deweloperskich.

### Słabsza płynność finansowa

W dalszym ciągu trzeci kwartał 2011 r. charakteryzuje się słabszą płynnością finansową firm wykonawczych, instalatorskich i ogólnobudowlanych. Sygnalizują to przede wszystkim firmy handlowe, które zwracają uwagę wręcz na pogorszenie się dyscypliny płatniczej swoich odbiorców. Efektem tego jest słabsza płynność finansowa części zaopatrujących te firmy dostawców, w przypadku branży instalacyjno-grzewczej hurtowni instalacyjnych i punktów sprzedaży. Dotyczy to niestety tych firm, które chcą zrobić wynik „za wszelką cenę”. Obserwując rozwój sytuacji, trudno się oprzeć wrażeniu, że wiosna 2012 roku może być trudna ze względu na trudności płatnościowe. Warto o tym pamiętać, realizując „zatarowania” pod koniec 2011 r. na wydłużonych terminach płatności. Z opinii uczestników rynku wynika, że zatory płatnicze są, ale pojawiają się w wyniku sprzedaży „za wszelką cenę” i braku nadzoru nad dłużnikami.

### Podsumowując...

III kwartał 2011 należy ocenić jako okres, w którym rynek był raczej pozbawiony dynamicznego wzrostu. Raczej można mówić o bardzo lekkim wzroście, rzędu kilku procent w stosunku do ubiegłego roku. Zarówno producenci, jak i hurtownicy są bardzo ostrożni w tych opiniach co do wyników osiągniętych w 2011 roku oraz planowaniu obrotów w 2012 roku. Planowane są w więk-

szości bardzo niewielkie wzrosty, lub wręcz powtórzenie wyniku z poprzedniego roku. Dodatkowo znaczna zmiana wartości kursu euro (od sierpnia ok. 12-15% ) i brak perspektyw na jego obniżenie będzie skutkowało w najbliższych miesiącach podwyżkami produktów z branży instalacyjno-grzewczej, co może rzutować na ograniczenie wzrostów z uwagi na ograniczoną siłę nabywczą inwestorów.

W związku z szerokimi informacjami medialnymi w sprawie kryzysu w europejskiej gospodarce i nadchodzącym kryzysem do naszego kraju, nastroje wśród inwestorów i właścicieli hurtowni i firm budowlanych nie są najlepsze. Mimo braku realnych podstaw większość z nich ocenia, że IV kwartał 2011 i 2012 nie będą okresami wzrostów obrotów. Jest wiele firm które przewidują w przyszłym roku spadki.

Podstawowym czynnikiem zagrożenia dla gospodarki, oraz pośrednio dla branży instalacyjno-grzewczej, zarówno do końca tego roku, jak również w nadchodzącym 2012 roku, jest zła sytuacja na rynkach finansowych. Szczególnie dotyczy to bardzo poważnego kryzysu, jaki zapanował w krajach strefy euro, które są głównym partnerem gospodarczym Polski.

Wpływ ewentualnego załamania systemu finansowego w Europie na Polskę może ograniczyć realizacja programu daleko posuniętych reform finansów publicznych w naszym kraju. Póki co, wyniki ekonomiczne Polski pokazują względnie wysoki wzrost gospodarczy, ale brak koniecznych reform może ten stan szybko zmienić. Raporty dotyczące obecny kwartalnej rynku instalacyjno-grzewczego są dostępne na stronach internetowych Stowarzyszenia Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych (SPIUG) [www.spiug.pl](http://www.spiug.pl) ■